

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DECRETO EJECUTIVO No. 10
De 15 de *ENERO* de 2019



Que regula el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), y se dictan otras disposiciones en materia de zonificación y soluciones habitacionales de interés social

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Panamá, en su artículo 117, dispone que el Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, especialmente a los sectores de menor ingreso;

Que la Ley 22 de 29 de julio de 1991, establece las bases de la Política Nacional de Vivienda, la cual está dirigida a satisfacer las necesidades habitacionales de la población panameña, con especial atención a los sectores con menos recursos;

Que mediante la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, por la cual se reorganiza el Ministerio de Vivienda y se establece el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, se indica que corresponde a esta entidad, entre otras funciones, adoptar las medidas del caso para facilitar la realización de programas masivos de soluciones habitacionales de interés social por parte de las diferentes dependencias y entidades del sector público y privado, mediante la formulación de políticas crediticias especiales y la creación de incentivos de todo orden;

Que mediante el Decreto Ejecutivo No.393 de 16 de diciembre de 2014 se creó el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), y se dictaron disposiciones en materia de zonificación y soluciones habitacionales de interés social; a su vez, se establece los parámetros técnicos para el código de zona RBS (Residencial Fondo Solidario), para incentivar la construcción de viviendas de interés social en el territorio de la República de Panamá;

Que mediante el Decreto Ejecutivo No.225 de 12 de octubre de 2015, se establece el código de zona RB-E (Residencial Básico Especial) para viviendas de interés social, de aplicación en todo el territorio de la República de Panamá, y se establecen otras disposiciones;

Que mediante la Resolución No.66-2016 de 24 de febrero de 2016, se establecen excepciones para los proyectos de interés social ejecutados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial;

Que mediante el Decreto Ejecutivo No.63 de 18 de agosto de 2016, se modifica el artículo 5 y se adicionan los artículos 10-A y 10-B al Decreto Ejecutivo No.393 de 16 de diciembre de 2014, donde se modifica el proceso para la asignación de los recursos para el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), para hacerlo más eficiente; y a su vez, se adiciona la modalidad de edificios de apartamentos y multifamiliares de interés social, como también, las solicitudes de pedidos especiales para la construcción de soluciones habitacionales de interés social;

Que mediante la Resolución No.261-2017 de 6 de julio de 2017, se reglamenta la modalidad de edificio de apartamentos establecida en el artículo 10-A del Decreto Ejecutivo No.393 de 16 de diciembre de 2014;

Que mediante el Decreto Ejecutivo No.155 de 24 de julio de 2018, se realizan modificaciones en los artículos 1, 2 y 3 del Decreto Ejecutivo No.393 de 16 de diciembre de 2014, y se adicionan los artículos 10-C y 15-A; donde se modifica el costo de la vivienda para proyectos de interés social y el ingreso mensual ordinario para aplicar al Fondo Solidario de Vivienda (FSV); igualmente, se habilita para que los proyectos de interés social puedan incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal y se establecen

and.

excepciones en el área del terreno para los códigos de zona RBS (Residencial Bono Solidario) y RB-E (Residencial Básico Especial);

Que se hace necesario unificar en un mismo documento, toda la normativa vigente en materia del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), e introducir algunas modificaciones que contribuyan a su mayor eficiencia;

DECRETA:

Artículo 1. Créase el Fondo Solidario de Vivienda, en adelante FSV, bajo la dirección y coordinación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en adelante EL MIVIOT, con el propósito de entregar un aporte económico, de carácter intransferible para personas y familias de bajos ingresos de la economía formal e informal de hasta diez mil balboas con 00/100 (B/.10,000.00) por familia o postulante, para la adquisición de una vivienda nueva cuyo precio de venta no exceda las sumas que abajo se detallan, sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción, de conformidad a los rangos y requisitos establecidos en el presente Decreto Ejecutivo.

Para el código de zona RBS (Residencial Bono Solidario), en cuanto a la modalidad de viviendas unifamiliares, el precio de venta para la solución habitacional y lote, no podrá exceder la suma de sesenta mil balboas (B/.60,000.00), en las provincias de Panamá y Panamá Oeste, y en los distritos de Colón, Santiago, Chitré, Las Tablas, Los Santos, David, Penonomé y Bocas del Toro; no obstante, en el resto del país, no podrá exceder la suma de cincuenta mil balboas (B/.50,000.00). En cuanto a la modalidad de edificios de apartamentos y multifamiliares, como soluciones habitacionales de interés social, el precio de venta a nivel nacional, no podrá exceder la suma de sesenta mil balboas (B/.60,000.00).

Para el código de zona RB-E (Residencial Básico Especial), el precio de venta para la solución habitacional y lote, no podrá exceder la suma de cincuenta mil balboas (B/.50,000.00), en las provincias de Panamá y Panamá Oeste. En los distritos de Colón, Santiago, Chitré, Las Tablas, Los Santos, David, Penonomé y Bocas del Toro, el precio de venta no podrá exceder la suma de cuarenta y cinco mil balboas (B/.45,000.00); y en el resto del país, no podrá exceder la suma de cuarenta mil balboas (B/.40,000.00).

Artículo 2. El aporte de que trata el artículo anterior, será otorgado a aquellos postulantes cuyo ingreso mensual ordinario no exceda la suma mensual de mil quinientos balboas con 00/100 (B/.1,500.00).

- 1) Para los efectos de este artículo, se considerará grupo familiar:
 - a. El postulante y su cónyuge o concubino;
 - b. Los hijos menores de edad del postulante y de su cónyuge o concubino que vivan con ellos;
 - c. Los hijos del postulante y de su cónyuge o concubino que sean discapacitados y vivan con ellos;
 - d. Las personas sobre las cuales el postulante y su cónyuge o concubino mantengan la tutela legal y vivan con ellos.
- 2) Para el cómputo del máximo del ingreso familiar que admite el aporte de que trata el presente Decreto Ejecutivo, se entenderá por ingresos:
 - a. Para el sector formal, los que percibe el grupo familiar en concepto de salarios e ingresos fijos u ordinarios;
 - b. Para el sector informal, los que perciba el grupo familiar de sectores no estructurados.

Artículo 3. Los interesados en aplicar al FSV, deben cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Presentar una Declaración Jurada de Ingreso Familiar (DJIF), en la que conste su ingreso familiar, formal o informal, el cual no podrá exceder la suma mensual de mil quinientos balboas con 00/100 (B/.1,500.00). EL MIVIOT podrá corroborar la veracidad de dicha declaración jurada mediante un Informe Social al efecto o mediante cualquier otro mecanismo de verificación que determine la entidad. Igualmente, para mayor facilidad y eficacia, EL MIVIOT podrá establecer



formularios de obligatorio uso por parte de los postulantes y promotores, para cumplir con los requisitos institucionales en general y del FSV en particular.

- 2) Demostrar que le ha sido aprobado el préstamo hipotecario para la compra de la vivienda para la cual solicita el aporte.
- 3) Ser panameño y mayor de edad o legalmente emancipado. También podrá aplicar el extranjero con residencia formal, siempre que en el grupo familiar haya personas de nacionalidad panameña.
- 4) No ser propietario de una vivienda.
- 5) Tratándose de El Promotor, éste está obligado a presentar una Declaración Jurada sobre el valor de venta de las viviendas que se ha de construir; en dicha declaración, indicará que acepta cumplir con las especificaciones técnicas del presente Decreto Ejecutivo y con las demás normas vigentes que lo regulan, asimismo, establecerá que las viviendas serán vendidas dentro del rango de precios de que trata este Decreto Ejecutivo.

Artículo 4. EL MIVIOT tendrá además las siguientes atribuciones:

- 1) Establecer los requisitos que deben cumplir los proyectos de viviendas que formen parte del FSV. Dichos proyectos deberán contar como mínimo con una superficie cerrada de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²) y de cinco metros cuadrados (5.00 m²) en área abierta, para la norma RBS. Además, como mínimo debe constar de espacios cerrados como sala-comedor, dos (2) dormitorios, cocina con fregador incluido, servicio sanitario con ducha, inodoro, lavamanos, tendedero, área para closet o armario y tinaquera o depósito para basura. También debe constar de espacios abiertos como portal y lavadero y cumplir con las normas mínimas de urbanización, con especificaciones del Reglamento Estructural de Panamá 2004 (REP-04) o soluciones inmobiliarias aprobadas por las autoridades competentes. Evaluar los proyectos que se propongan para formar parte del programa FSV y aprobar los planos y especificaciones para la construcción de las viviendas y proceder a la aprobación de los mismos.
- 2) Establecer los requisitos que deben cumplir los proyectos de viviendas que formen parte del FSV. Dichos proyectos deberán contar como mínimo con una superficie cerrada de treinta y seis metros cuadrados (36 m²), para la norma RB-E. Además, como mínimo debe constar de espacios cerrados como sala-comedor, dos (2) recámaras con espacio para closet o armario, un (1) baño con área de ducha, inodoro y lavamanos, portal techado, cocina con fregador y lavandería techada, tendedero, tinaquera para basura.

Características Constructivas:

- a. Cumplir con las normas de urbanización,
- b. Cumplir con las especificaciones del Reglamento Estructural de Panamá 2004 (REP-04) o soluciones inmobiliarias aprobadas por las autoridades competentes.
- c. Construir y ofrecer para la venta, soluciones habitacionales cuyo precio de venta sea conforme al rango de precios del presente Decreto Ejecutivo y atendiendo a los propósitos del mismo.
- d. Acabados: Revestimiento de piso con baldosas de cerámica o porcelanato.
- e. Mueble de cocina bajo y sobre el fregadero.
- f. Estacionamiento para un (1) auto, habilitado con rodadura.
- g. Cielo raso, suspendido o similar.
- h. Puertas de acceso, principal y posterior, de estructura de madera con forro de láminas lisas de metal en ambas caras, las puertas internas deben ser de estructura de madera con forro de láminas de plywood en ambas caras.
- i. Sistema eléctrico con salida para la luz en pared o área, interruptor y dos tomacorrientes por habitación, con excepción de la lavandería que solo llevará un tomacorriente polarizado.
- j. Sistema de agua potable en sanitario y ducha, cocina y lavandería.



k. Sistema de evacuación de aguas servidas para los sanitarios.

- 3) Elaborar el listado de los proyectos aprobados y remitir dicho listado a las instituciones bancarias y financieras que correspondan;
- 4) Inspeccionar los proyectos y verificar que los mismos se ajusten a los planos y cumplan con las especificaciones previamente aprobadas.

Artículo 5. El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) depositará anualmente, en el Banco Nacional de Panamá (BNP), los recursos asignados en el Presupuesto General del Estado a EL MIVIOT para el Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

También será posible la intervención de otras instituciones financieras del Estado, como es el caso de la Caja de Ahorros (CA) y el Banco Hipotecario Nacional (BHN), los cuales coordinarán la transferencia de estos recursos con el Banco Nacional de Panamá (BNP) y/o Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), a fin de que puedan hacer frente al Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

Corresponderá al Banco Nacional de Panamá (BNP), la Caja de Ahorros (CA) y el Banco Hipotecario Nacional (BHN), expedir las Cartas Promesas de Pago a las Promotoras o a las instituciones financieras o bancarias, según corresponda, a las cuales el Promotor haya cedido el producto de la Carta Promesa de Pago, por el monto del aporte aprobado por EL MIVIOT, de conformidad con los fondos disponibles, así como pagar su producto dentro del plazo de vigencia de la Carta, una vez cumplidas las condiciones de pago.

Siempre que en el presente Decreto Ejecutivo se haga referencia al Banco Hipotecario Nacional (BHN), para efecto de los recursos asignados en el Presupuesto General del Estado al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) para el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), se entenderá la intervención y participación de otras entidades financieras del Estado como es el caso de la Caja de Ahorros (CA) y el Banco Hipotecario Nacional (BHN).

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrá celebrar convenios con los miembros de la banca privada debidamente aprobados por la Superintendencia de Bancos para manejar los recursos del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), sujeto a la aprobación del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), y a las regulaciones establecidas en el presente Decreto Ejecutivo y demás disposiciones complementarias.

Artículo 6. Las instituciones bancarias y financieras que participen en el programa FSV, serán las responsables directas de otorgar el financiamiento y de administrar los préstamos hipotecarios que se generen, de acuerdo a sus políticas crediticias y al cumplimiento de los requisitos de los participantes y conforme a las características y exigencias para la aprobación de las viviendas que establece el presente Decreto Ejecutivo.

Estas instituciones bancarias y financieras, informarán al Banco Nacional de Panamá (BNP) y a EL MIVIOT sobre las solicitudes que reciban y que reúnan los requisitos para participar en el programa FSV, asimismo, dichas instituciones deberán remitir una carta de aprobación del préstamo al solicitante. Las viviendas deben corresponder a los proyectos aprobados y certificados por EL MIVIOT, de conformidad a los parámetros establecidos en el presente Decreto Ejecutivo.

EL MIVIOT facilitará a las instituciones bancarias y financieras el formato de la Declaración Jurada que deberá llenar el postulante y el promotor, en cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto Ejecutivo.

Artículo 7. EL MIVIOT, por conducto de la unidad administrativa responsable, realizará las verificaciones tendientes a determinar el cumplimiento de los requisitos por parte del postulante y del promotor, y de cumplir con éste Decreto Ejecutivo, dictará una resolución de aprobación de la solicitud a través de la cual se dispondrá otorgar el aporte económico. De dicha resolución se compulsarán copias auténticas para remitir al Banco Nacional de Panamá (BNP), a la entidad financiera acreedora y al Promotor de la solución habitacional.



sub.

de interés social de que se trate. El original de la resolución debe mantenerse en un expediente junto a la documentación que como antecedente respalda a la solicitud.

El Banco Nacional de Panamá (BNP), luego de recibir la copia autentica de la resolución de aprobación de la solicitud a través de la cual se dispone otorgar el aporte económico, emitida por EL MIVIOT, expedirá una Carta Promesa de Pago equivalente al monto del aporte que corresponde entregar a favor del Promotor en los términos del presente Decreto Ejecutivo.

En la eventualidad de que el Promotor desee ceder la Carta Promesa de Pago a ser expedida por el Banco Nacional de Panamá (BNP), sin costo bancario adicional, deberá notificar las instrucciones de cesión del producto de la Carta, en un término no mayor a dos (2) días hábiles, contados a partir de la recepción de la resolución de aprobación de la solicitud a través de la cual se dispone otorgar el aporte económico, emitida por EL MIVIOT. De no recibirse dichas instrucciones en tiempo oportuno, el Banco Nacional de Panamá (BNP) expedirá directamente la carta a nombre del Promotor, quien en caso de requerir cesión deberá cubrir los costos y cargos del trámite bancario estipulados por el Banco Nacional de Panamá (BNP).

Igualmente, una vez notificada la institución bancaria o financiera que aprobó el préstamo hipotecario para la compra de la vivienda, de la formalización de la Resolución del aporte, procederá a formalizar el contrato de préstamo con garantía hipotecaria, por la cuantía que resulte luego de descontar el monto del aporte al precio de venta de la vivienda.

Los gastos de los servicios notariales y registrales deberán ser cancelados por el interesado y no serán deducidos del aporte otorgado mediante el FSV.

Artículo 8. La Carta Promesa de Pago, a favor del Promotor, será pagadera por el Banco Nacional de Panamá (BNP) contra la inscripción en el Registro Público de la propiedad, a favor del beneficiario del aporte económico del programa FSV.

El Banco Nacional de Panamá (BNP), mantendrá un registro que contendrá el listado oficial de las unidades habitacionales aprobadas por EL MIVIOT para los efectos del FSV, los montos de las reservas y las liquidaciones efectuadas.

EL MIVIOT generará una lista trimestral de las soluciones habitacionales que cumplen con los requisitos del presente Decreto Ejecutivo.

Artículo 9. El registro que debe mantener el Banco Nacional de Panamá (BNP), a que se refiere el artículo anterior, adicionalmente, deberá contener la siguiente información:

- 1) Número de cédula de identidad personal de cada beneficiario.
- 2) Estado civil y nombres de los integrantes del cuadro familiar.
- 3) Nombre del proyecto habitacional.
- 4) Nombre del promotor del proyecto habitacional;
- 5) Nombre de la institución bancaria o financiera que aprueba el préstamo.
- 6) Precio de la vivienda.

Este registro se remitirá quincenalmente a EL MIVIOT a fin de darle seguimiento al programa del FSV.

Artículo 10. Además del procedimiento establecido en los artículos 5, 6, 7, 8 y 9 del presente Decreto Ejecutivo, el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) podrá depositar, a requerimiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), los recursos asignados en el Presupuesto General del Estado para el Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

De la misma manera, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) podrá realizar los pagos directamente a los promotores, a través de los procedimientos administrativos cargados a la Cuenta del Tesoro Nacional para este programa; una vez se presente a la unidad administrativa responsable, la Escritura Pública debidamente inscrita

sub.



en el Registro Público de Panamá, donde conste el traspaso de la propiedad a favor del beneficiario del aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

Artículo 11. Las viviendas que aplican para el programa FSV, deben tener las siguientes características mínimas básicas y cumplir con lo siguiente:

- 1) En viviendas unifamiliares para el código de zona RBS:
 - a. Superficie cerrada mínima de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²);
 - b. Superficie abierta mínima de cinco metros cuadrados (5.00 m²);
 - c. Sala-comedor;
 - d. Dos (2) dormitorios;
 - e. Cocina con fregador incluido;
 - f. Servicio sanitario con ducha, inodoro y lavamanos;
 - g. Tendedero;
 - h. Área para closet o armario;
 - i. Tinaquera o depósito para basura;
 - j. Espacios abiertos como portal y lavandería;
 - k. Cumplir con las normas mínimas de urbanización, con especificaciones del Reglamento Estructural de Panamá 2004 (REP-04) o soluciones inmobiliarias aprobadas por las autoridades competentes.
- 2) En lo relativo a las características constructivas, para el código de zona RBS, todo Promotor de Proyecto se obliga a:
 - a. Cumplir con las normas mínimas de urbanización;
 - b. Cumplir con las especificaciones técnicas contempladas y determinadas en el Reglamento Estructural de Panamá 2004 (REP-04);
 - c. Construir y ofrecer para la venta soluciones habitacionales cuyo precio de venta sea conforme al rango de precios del presente Decreto Ejecutivo y atendiendo a los propósitos del mismo.
- 3) En viviendas unifamiliares para el código de zona RB-E:

Superficie cerrada mínima de treinta y seis metros cuadrados (36 m²). Además, como mínimo debe constar de espacios cerrados como sala-comedor, dos (2) recámaras con espacio para el closet o armario, un (1) baño con área de ducha, inodoro y lavamanos, portal techado, cocina con fregador y lavandería techada, tendedero, tinaquera para basura.
- 4) En lo relativo a las características constructivas, para el código de zona RB-E, todo Promotor de Proyecto se obliga a:
 - a. Cumplir con las normas de urbanización.
 - b. Cumplir con las especificaciones del Reglamento Estructural de Panamá 2004 (REP-04) o soluciones inmobiliarias aprobadas por las autoridades competentes.
 - c. Construir y ofrecer para la venta, soluciones habitacionales cuyo precio de venta sea conforme al rango de precios del presente Decreto Ejecutivo y atendiendo a los propósitos del mismo.
 - d. Acabados: Revestimiento de piso con baldosas de cerámica o porcelanato.
 - e. Mueble de cocina bajo y sobre el fregadero.
 - f. Estacionamiento para un (1) auto, habilitado con rodadura.
 - g. Cielo raso, suspendido o similar.
 - h. Puertas de acceso, principal y posterior, de estructura de madera con forro de láminas lisas de metal en ambas caras, las puertas internas deben ser de estructura de madera con forro de láminas de plywood en ambas caras.
 - i. Sistema eléctrico con salida para la luz en pared o área, interruptor y dos tomacorrientes por habitación, con excepción de la lavandería que solo llevará un tomacorriente polarizado.
 - j. Sistema de agua potable en sanitario y ducha, cocina y lavandería.
 - k. Sistema de evacuación de aguas servidas para los sanitarios.



Artículo 12. Aplicará el Programa Fondo Solidario de Vivienda (FSV) a soluciones habitacionales de interés social en general, incluidas casas, edificios de apartamentos y multifamiliares de interés social. Se faculta al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) para reglamentar esta materia mediante Resolución Ministerial.

44.

Artículo 13. Podrán presentarse solicitudes de pedidos especiales para la construcción de soluciones habitacionales de interés social en lotes individuales en los que aplicará el Programa Fondo Solidario de Vivienda (FSV), siempre que los aspirantes a beneficiarios cumplan con los requisitos del presente Decreto Ejecutivo, en cuanto a las normas de RBS (Residencial Bono Solidario), salvo los casos excepcionales en los que no exista normativa y existan convenios interinstitucionales suscritos por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) para reglamentar esta materia mediante Resolución Ministerial.

Artículo 14. Las modalidades de soluciones habitacionales de interés social, bajo la norma RBS, podrán incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal. Para tal fin, la asociación de residentes del o los P. H. que se constituyan, deberán contar con la aprobación de por lo menos el ochenta por ciento (80%) de los propietarios.

Las que no se incorporen, podrán por seguridad delimitar su propiedad, con cercas o muros, e inclusive establecer garitas de seguridad.

Artículo 15. El beneficiario del aporte económico de que trata el FSV, con independencia de las restricciones al dominio que se le impongan mediante el contrato de préstamo con garantía hipotecaria, no podrá transferir la propiedad de la vivienda adquirida con esta asistencia en el término de cinco (5) años, salvo que se trate de un traspaso por sucesión por causa de muerte, o traspaso a favor de alguno de los miembros del grupo familiar, a saber conyugue, concubino, concubina, hijos, padres, o que restituya previamente el monto total del aporte a EL MIVIOT, o sea el monto total desembolsado en concepto de Bono Solidario, tratándose de un tercero. Esta restricción al dominio deberá consignarse en las escrituras públicas que se confeccionen y registrarse en el Registro Público para que proceda el pago, sea al Promotor o a las instituciones bancarias y financieras de que se trate.

Artículo 16. Establecer el código de zona RBS (Residencial Bono Solidario), para incentivar la construcción de viviendas de interés social en el territorio de la República de Panamá, con las siguientes ordenanzas:

CÓDIGO DE ZONA RBS (RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO)

Usos Permitidos: Se permitirá la construcción de nuevas urbanizaciones con características especiales, destinadas a viviendas de interés social, tipo unifamiliares, bifamiliares adosadas, casas en hileras, así como usos complementarios y el equipamiento social y comunitario necesario para satisfacer las necesidades básicas de la población.

Uso Público: Todo proyecto que se acoja a esta normativa deberá cumplir con las áreas de uso público establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones o las que se encuentran vigentes.

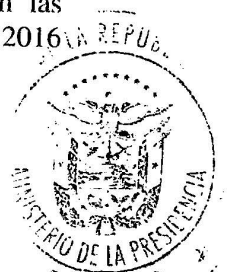
Servidumbres Viales: Las servidumbres viales públicas correspondientes a las vías principales y colaterales deberán ajustarse a las secciones de calles establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, de 15.00 metros, 12.80 metros y 12.00 metros.; en las vías locales se podrá utilizar secciones de calles de 10.80 metros y de 8.00 metros., con longitud máxima de 60.00 metros, con rodadura mínima de 3.00 metros., por carril.

Se podrá colocar la acera de un solo lado, siempre y cuando tenga 1.20 metros de ancho y cumpla con la Ley 42 de 27 de agosto de 1999, reglamentada mediante Decreto Ejecutivo No.88 de 12 de noviembre de 2002.

En las vías locales y privadas, se podrá utilizar secciones de calles de 10.80 metros y de 8.00 metros, con una longitud máxima de 60.00 metros, con rodadura mínima de 3.00 metros por carril.

La acera deberá contar con un mínimo de 1.20 metros de ancho y cumplir con las disposiciones establecidas en materia de Diseño Universal (Ley 15 de 31 de mayo de 2016 vigente), y el Decreto Ejecutivo No.88 de 12 de noviembre de 2002.

libre.



Disposición de las Aguas Negras o Servidas: Los promotores de este tipo de urbanización, proporcionarán soluciones para la recolección, disposición y tratamiento de aguas servidas, consistentes en Plantas de Tratamiento, las cuales serán traspasadas y recibidas por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAAN), de acuerdo a las normas para estos casos.

Disposición de Basura: Los promotores de este tipo de urbanización, están en la obligación de proveer en los proyectos e indicar en los planos, los espacios o áreas para la disposición de la basura; de ser necesario, mediante contenedores u otro sistema de recolección de basura con un sitio que será de fácil acceso a los camiones recolectores.

Normas de Desarrollo Urbano para el código de zona RBS:

Área mínima de lote:	En vivienda unifamiliar	150 m ²
	En viviendas bifamiliares adosadas	140 m ²
	En viviendas en hileras	110 m ²
Frente mínimo de lote:	En vivienda unifamiliar	7.50 ml
	En viviendas bifamiliares adosadas	6.00 ml
	En viviendas en hileras	5.00 ml
Fondo mínimo:	Libre	
Retiro lateral mínimo:	1.00 ml con aberturas. Adosamiento con pared ciega. Las viviendas en esquina, deberán guardar la línea de construcción aprobada para la vía.	
Retiro posterior mínimo:	2.50 ml en planta baja 1.50 ml en planta alta	
Altura máxima:	Planta baja y dos (2) altos	
Línea de Construcción:	2.50 m	
Estacionamientos:	Uno (1) por vivienda. Se permitirán estacionamientos comunales, en proporción de un (1) estacionamiento por cada unidad de vivienda.	
Área de construcción cerrada de la vivienda unifamiliar:		45.00 m ² mínimo
Área de construcción abierta de la vivienda unifamiliar:		5.00 m ² mínimo



Distribución interna: Sala-comedor, dos (2) recámaras con espacio para closet o armario, un (1) baño con área de ducha, inodoro y lavamanos, portal techado, cocina con fregador y lavandería techada, tendedero, tinaquera para basura.

Artículo 17. Establecer el **código de zona Residencial Básico Especial (RB-E)**, para incentivar la construcción de viviendas de interés social en el territorio de la República de Panamá, con las siguientes ordenanzas:

CÓDIGO DE ZONA RB-E (RESIDENCIAL BÁSICO ESPECIAL)

Usos Permitidos: Se permitirá la construcción de nuevas urbanizaciones con características especiales, destinadas a viviendas de interés social, tipo unifamiliares, bifamiliares adosadas y casas en hileras; así como sus usos complementarios y el equipamiento social y comunitario necesario para satisfacer las necesidades básicas de la población.

Las viviendas construidas bajo el código RB-E (Residencial Básico Especial) y que aplican al FSV, deben tener las siguientes características mínimas básicas

Handwritten mark or signature.

Área de construcción cerrada de la vivienda unifamiliar: 36.00 m² mínimo

Área de construcción abierta: 4.00 m² mínimo

Distribución interna: Sala-comedor, dos (2) recámaras con espacio para closet o armario, un (1) baño con área de ducha, inodoro y lavamanos, portal techado, cocina con fregador y lavandería techada, tendedero, tinaquera para basura.

Características Constructivas:

1. Cumplir con las normas de urbanización.
2. Cumplir con las especificaciones del Reglamento Estructural de Panamá, 2004 (REP-04) o soluciones inmobiliarias aprobadas por las autoridades competentes.
3. Construir y ofrecer para la venta, soluciones habitacionales cuyo precio de venta sea conforme al rango de precios del presente Decreto Ejecutivo y atendiendo a los propósitos del mismo.
4. Acabados: Revestimiento de piso con baldosas de cerámica o porcelanato.
5. Mueble de cocina bajo y sobre el fregadero.
6. Estacionamiento para un (1) auto, habilitado con rodadura.
7. Cielo raso, suspendido o similar.
8. Puertas de acceso, principal y posterior, de estructura de madera con forro de láminas lisas de metal en ambas caras, las puertas internas deben ser de estructura de madera con forro de láminas de plywood en ambas caras.
9. Sistema eléctrico con salida para luz en pared o aérea, interruptor y dos tomacorrientes por habitación, con excepción de la lavandería que solo llevará un tomacorriente polarizado.
10. Sistema de agua potable en sanitario y ducha, cocina y lavandería.
11. Sistema de evacuación de aguas servidas para los sanitarios.

Uso Público: Todo proyecto que se acoja a esta normativa, deberá cumplir con las áreas de uso público establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones o las que se encuentren vigentes.

Servidumbres Viales: Las servidumbres viales correspondientes a las vías principales y colectoras deberán ajustarse a las secciones de calles establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones de 15.00 metros, 12.80 metros y 12.00 metros. En las vías locales se podrá utilizar secciones de calles de 10.80 metros y de 8.00 metros, con una longitud máxima de 60.00 metros con rodadura mínima de 3.00 metros por carril.

Se podrá colocar la acera de un solo lado, siempre y cuando tenga 1.20 metros de ancho y cumpla con la Ley 42 de 27 de agosto de 1999, reglamentada mediante Decreto Ejecutivo No.88 de 12 de noviembre de 2002.

Disposición de las Aguas Negras o Servidas: Los promotores de este tipo de urbanización, proporcionarán soluciones para la recolección, disposición y tratamiento de aguas servidas,

El Sistema de evacuación de aguas servidas se podrá proveer:

1. Por medio de plantas de tratamiento común para toda la urbanización, las cuales serán traspasadas y recibidas por el Estado, o;
2. Sistemas de tratamiento de aguas servidas en forma individual (un sistema para cada vivienda) en estos casos, el área de lote se registrará por lo que establece el MINSA para el tamaño de lote con este tipo de tratamiento individual.

Disposición de Basura: Los promotores de este tipo de urbanización están en la obligación de proveer en los proyectos e indicar en los planos, los espacios o áreas para la disposición de la basura en cada lote; u otro sistema de recolección de la basura con un sitio que será de fácil acceso a los camiones recolectores.

Normas de Desarrollo Urbano: Residencial Básico Especial (RB-E)

Área mínima de lote: • 107 m² para vivienda unifamiliar



- 91 m² cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de otra,
 - 75 m² en viviendas en hileras
- Densidad neta de población:** 700 pers / has
- Frente mínimo de lote:**
- 6.50 m en vivienda unifamiliar
 - 5.50 m cada unidad de vivienda bifamiliar adosada
 - 5.00 m cada vivienda en hilera
- Fondo** Libre
- Retiro lateral mínimo:**
- 1.00 m con aberturas.
 - Adosamiento con pared ciega.
 - Las viviendas en esquina, deberán guardar la línea de construcción aprobada por la vía.
- Retiro posterior mínimo:**
- 2.50 m en planta baja
 - 1.50 m en planta alta
- Altura máxima:** P.B y un (1) alto
- Línea de Construcción:** En calle 2.50 m mínimo a partir de la LP para PB y 1.50 mínimo en P.A
- Estacionamientos:**
- Uno (1) por vivienda.
 - Se permitirá estacionamientos comunales, en proporción de un (1) estacionamiento por cada vivienda.



Artículo 18. La revisión de los planos de proyectos de urbanizaciones que se acojan a la norma código de zona RBS o código de zona RB-E, se realizará por parte de la Dirección Nacional de Ventanilla Única de EL MIVIOT de manera expedita, procurando la mayor eficiencia, eficacia y celeridad, sin dejar de cumplir con los requisitos establecidos.

La revisión de los planos de proyectos regulados por la norma código de zona RBS o código de zona RB-E, se realizará en un término que no exceda los 30 días calendarios contados a partir de la presentación. En caso de observaciones que impliquen correcciones al plano, el plazo anteriormente indicado, correrá a partir de la presentación del plano corregido.

Las observaciones que se formulen a los planos, serán tramitadas como un proceso de revisión único e integral, por parte de la Dirección Nacional de Ventanilla Única de EL MIVIOT y, en lo posible, deberán hacerse todas las observaciones cuando los planos ingresen por primera vez a dicho Despacho, debiendo ser atendidas éstas y corregidas en la forma indicada por parte del proponente. Sólo será posible hacer observaciones adicionales, cuando esté plenamente justificado, sin perjuicio de las responsabilidades en que pueda incurrir la persona o funcionario que, por falta de cuidado o excusa inadmisibles, haya obviado formular las observaciones al inicio de la revisión.

Artículo 19. Para poder acogerse a la norma código de zona RBS o código de zona RB-E, el precio de venta de la unidad de vivienda deberá estar en el rango establecido en el artículo 1 del presente Decreto Ejecutivo.

Artículo 20. En el caso de existir proyectos de soluciones habitacionales de interés social RBS o RB-E, en los cuales el área del terreno sea de menor superficie, se permitirá hasta un 25% a la señalada en el presente Decreto; ésta podrá ser aceptada por el MIVIOT, siempre y cuando el área de construcción cerrada sea mayor, en por lo menos un 15%.

Artículo 21. Establecer excepciones para los proyectos de interés social ejecutados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y autorizar para estos proyectos, el uso

Handwritten mark or signature.

de la norma RBS (Residencial Bono Solidario) o norma RB-E (Residencial Básico Especial).

Artículo 22. La revisión de los planos de proyectos de interés social realizados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), que se acojan a la norma Residencial Básico Solidario (RBS) o norma RB-E (Residencial Básico Especial), se hará en un término expedito, a partir de su presentación en la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

En caso de observaciones que impliquen correcciones al plano, el plazo anteriormente indicado correrá a partir de la presentación del plano corregido.

Artículo 23. Para este tipo de proyectos, no será aplicable el beneficio del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), por tratarse de proyectos desarrollados por el MIVIOT.

Artículo 24. La modalidad de edificios de apartamentos, bajo el código de zona RBS (Residencial Bono Solidario), como solución habitacional de interés social, la cual se encuentra establecida en el artículo 11 del presente Decreto Ejecutivo; deberá cumplir con las siguientes especificaciones:

CÓDIGO DE ZONA RBS (RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO) MODALIDAD DE APARTAMENTOS

Usos permitidos: Se permitirá la construcción de nuevas urbanizaciones con características especiales, destinadas a **unidades habitacionales departamentales** de interés social; así como usos complementarios y el equipamiento social y comunitario necesario para satisfacer las necesidades básicas de la población.

Área mínima de lote:

1. 1,000 m² para edificios de apartamentos.

Distribución Espacial Interna de cada apartamento:

Como mínimo estos apartamentos deberán contener:

1. Sala-comedor, cocina con fregadero, área de lavandería con tendedero, dos (2) recámaras con espacio para ropero, un (1) baño completo (ducha, inodoro y lavamanos).

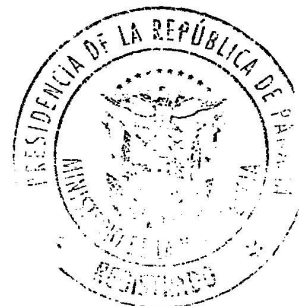
Requisitos Técnicos:

1. Cumplir con las disposiciones establecidas en materia de urbanizaciones.
2. Cumplir con las normativas vigentes en materia de aprobaciones por parte de las autoridades competentes, según la condición especial de desarrollos de interés social.
3. Cumplir con las especificaciones técnicas contenidas en el Reglamento Estructural de Panamá 2014 (REP-2014).
4. Construir y ofrecer para la venta, soluciones habitacionales cuyo precio de venta sea conforme al rango de precios **del presente Decreto Ejecutivo.**

Características Constructivas:

1. Acabados de los apartamentos: piso llanado como revestimiento mínimo.
2. En baños: azulejos en regadera y zócalo para lavamanos.
3. Mueble de cocina bajo y sobre el fregadero.
4. Espacio de estacionamiento para un (1) auto por cada cuatro (4) apartamentos.
5. Cielo raso suspendido o similar, en el caso del último piso.
6. Puertas de acceso principal de estructura de madera con forro de láminas lisas de metal en ambas caras, las puertas internas deben ser de estructura de madera con forro de plywood en ambas caras.
7. Sistema eléctrico con salida para luz en pared o aérea, interruptor y dos tomacorrientes por habitación con excepción de la lavandería que solo llevará un tomacorriente polarizado.
8. Sistema de agua potable en sanitario y ducha, cocina y lavandería.
9. Sistema de evacuación de aguas servidas para los sanitarios.

md.



Uso Público: Todo proyecto de conjunto habitacional que se acoja a esta normativa, deberá cumplir con las áreas de uso público establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones o las que se encuentren vigentes.

Servidumbres Viales: Las servidumbres viales correspondientes a las vías principales y colectoras deberán ajustarse a las secciones de calles establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones vigente, cuya servidumbres viales están establecidas de 15.00 metros, 12.80 metros y 12.00 metros.

En las vías locales y privadas, se podrá utilizar secciones de calles de 10.80 metros y de 8.00 metros, con una longitud máxima de 60.00 metros, con rodadura mínima de 3.00 metros por carril.

La acera deberá contar con un mínimo de 1.20 metros de ancho y cumplir con las disposiciones establecidas en materia de Diseño Universal (Ley 15 de 31 de mayo de 2016 vigente), y el Decreto Ejecutivo No. 88 de 12 de noviembre de 2002.

Disposición de las Aguas Negras o Servidas: Los promotores de este tipo de conjuntos habitacionales, proporcionarán soluciones para la recolección, disposición y tratamiento de aguas servidas.

El Sistema de evacuación de aguas servidas se podrá proveer mediante:

- Planta de tratamiento común para todo el conjunto habitacional, la cual será traspasada y recibida por el Estado.

Disposición de Basura: Los promotores de este tipo de conjuntos habitacionales están en la obligación de proveer en los proyectos e indicar en los planos, espacios o áreas para la disposición de la basura accesible al punto de recolección de cada conjunto habitacional; u otro sistema de recolección de la basura con un sitio que será de fácil acceso a los camiones recolectores.

Normas de Desarrollo Urbano:

Residencial Bono Solidario (RBS), Modalidad de Apartamentos

Usos permitidos

Se permitirá la construcción de nuevas urbanizaciones con características especiales, destinadas a **edificios de apartamentos** de interés social; así como usos complementarios y el equipamiento social y comunitario necesario para satisfacer las necesidades básicas de la población.

Área mínima de lote

- 1,000 m² para edificios de apartamentos

Densidad neta de población

- **1,000 personas por hectárea**
- Edificio de apartamentos

Retiro lateral mínimo

- 1.20 metros con aberturas.
- Adosamiento con pared ciega.
- Los edificios de apartamentos ubicados en esquinas, deberán guardar la línea de construcción establecida en el Documento Gráfico de Servidumbres y Líneas de Construcción, de no contar con servidumbre vial establecida, línea de construcción establecida, se aplicará un mínimo de 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad; en caso de colindar con vereda, deberá guardar 2.50 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.

Retiro posterior mínimo

- 2.50 metros en planta baja
- 1.50 metros en planta alta

Frente mínimo de

- 17.00 metros para edificio de apartamentos

Handwritten mark





- lote**
- Fondo mínimo**
- Varía
- Altura máxima**
- Edificio de apartamentos máximo planta baja y cuatro (4) altos;
- Línea de construcción**
- 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad, para casos colindantes a vías existentes, deberán cumplir con la línea de construcción establecida en el Documento Gráfico de Servidumbres y Líneas de Construcción.
- Estacionamientos**
- Plaza común de estacionamientos, un (1) espacio de estacionamiento por cada cuatro (4) apartamentos, los cuales deberán ubicarse en sitios céntricos para permitir un mejor acceso a las viviendas.
 - Estacionamientos para visitas 3% del total de estacionamientos requeridos por la norma.

Consideraciones Generales:

- Todo proyecto que se acoja a esta normativa deberá cumplir con las áreas de uso público, establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones o las que se encuentren vigentes.
- Los estacionamientos para las visitas deberán respetarse y no podrán ser traspasados a ninguna persona en especial.
- El resto de los proyectos que se acogen a otras normativas deberán cumplir con la legislación vigente en materia de urbanizaciones.

Uso Público:

Para conjuntos de edificios con código de zona Residencial Bono Solidario (RBS), el porcentaje de uso público para áreas verdes, zonas deportivas, de recreo y esparcimiento el 10% del área total del polígono.

Área de Construcción: No existe metraje mínimo, pero se encuentra supeditada a la distribución espacial interna establecida para el apartamento.

Artículo 25. Se establece como rango para acogerse al código de zona Residencial Bono Solidario (RBS), en la modalidad de apartamentos, el precio de venta establecido en el artículo 1 del presente Decreto Ejecutivo.

Artículo 26. Los proyectos que se construyan bajo el código de zona RBS o código de zona RB-E, estarán excluidos de aplicar el soterramiento de cables de electricidad y telecomunicaciones.

Artículo 27. Se mantienen las secciones de calles, de conformidad al Anexo Gráfico No.1, para el código de zona RBS (Residencial Bono Solidario), y de conformidad al Anexo Gráfico No.2, para el código de zona RB-E, que forma parte integral del presente Decreto Ejecutivo.

Artículo 28. Las fincas cuya superficie no exceden 10 hectáreas y opten por el código de zona Residencial Bono Solidario (RBS) o código de zona Residencial Básico Especial (RB-E), deberán contar con el uso de suelo que así se lo permitan; de lo contrario, deberán solicitar el cambio de código de zona respectivo, de acuerdo a los requisitos establecidos en la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo de esta institución, o en su defecto optar por presentar un Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).

Artículo 29. Comunicar este Decreto Ejecutivo a todas las instituciones que participan coordinadamente en la aplicación de las normas de urbanizaciones y de desarrollo urbano.

Artículo 30 (transitorio). Los proyectos del programa Fondo Solidario de Vivienda creado mediante Decreto Ejecutivo No.55 de 25 de agosto de 2009, y sus modificaciones, que al

[Handwritten signature]

31 de diciembre de 2014 no hayan concluido su ejecución, y aquellos cuyo compromiso de pago se encuentre registrado o devengado, continuarán su trámite administrativo e inspecciones hasta culminar a satisfacción; y los pagos de los bonos solidarios a los beneficiarios serán desembolsados de acuerdo a la ejecución o entrega de estos, conforme se dispuso en el mencionado Decreto Ejecutivo y sus modificaciones, o sea serán por un valor de CINCO MIL BALBOAS (B/.5,000.00).

De igual manera, los proyectos del programa Fondo Solidario de Vivienda creado mediante Decreto Ejecutivo No. 225 de 12 de octubre de 2015 (Código de Zona RB-E), que no hayan concluido su ejecución, y aquellos cuyo compromiso de pago se encuentre registrado o devengado, continuarán su trámite administrativo e inspecciones hasta culminar a satisfacción; y los pagos de los bonos solidarios a los beneficiarios serán desembolsados de acuerdo a la ejecución o entrega de estos, conforme se dispuso en el mencionado Decreto Ejecutivo, o sea serán por un valor de DIEZ MIL BALBOAS (B/.10,000.00).

Artículo 31. EL MIVIOT queda debidamente facultado para reglamentar el presente Decreto Ejecutivo a través de Resoluciones Ministeriales.

Artículo 32. La vigencia del programa FSV será hasta el 31 de diciembre de 2019.

Artículo 33. El presente Decreto Ejecutivo deroga el Decreto Ejecutivo No. 393 de 16 de diciembre de 2014, el Decreto Ejecutivo No. 225 de 12 de octubre de 2015, el Decreto Ejecutivo No. 63 de 18 de agosto de 2016, el Decreto Ejecutivo No. 155 de 24 de julio de 2018, la Resolución No. 66-2016 de 24 de febrero de 2016 y la Resolución No. 261-2017 de 6 de julio de 2017.

Artículo 34. Este Decreto Ejecutivo comenzará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículo 147 de la Constitución Política de la República de Panamá, Ley 22 de 29 de julio de 1991, Ley 6 de 1 de febrero de 2006 y Ley 61 de 23 de octubre de 2009.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en la ciudad de Panamá, a los *Quince* días del mes de *Enero* de dos mil diecinueve (2019).

JUAN CARLOS VARELA R.
Presidente de la República

Martín Sucre Champaur

MARTÍN SUCRE CHAMPSAUR
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial

